

AYDINBÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAŞINIR, TAŞINMAZ, KAYNAK VE HAKLARIN DEĞERLENDİRİLMESİNE
İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ KISIM
Genel Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar

Amaç ve kapsam

Madde 1- (1) Bu Yönetmelik; İdarenin mülkiyetindeki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların en uygun şartlarda satışı, kiraya verilmesi, trampası, bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisi, hasılat paylaşımı, intifa hakkı tesisi, üst kullanım hakkı ile ilgili uygulanacak usul ve esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olup, imtiyaz devri yine bu yönetmelik kapsamındadır.

(2)Yap-işlet, Yap-İşlet-Devret şeklinde ihale edilmesi uygun görülen iş ve işlemlerde bu yönetmeliğin mevcut hükümleri yanında, ilgisine göre meri mevzuat hükümleri uygulanarak işlemlerin yürütülmesi de bu yönetmelik kapsamındadır.

Dayanak

Madde 2- (1) Bu Yönetmelik, 20/11/1981 tarih ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 22 inci maddesine istinaden hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

Madde 3- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında geçen tanım ve kısaltmalar;

- a) Genel Kurul: Aydın Büyükşehir Belediye Meclisini,
- b) Genel Müdür (Üst Yönetici): ASKİ Genel Müdürünü,
- c) Haklar: Hukuken korunan ve değeri para ile ölçülebilen, İdareye bu korunmadan yararlanma yetkisi veren ilgili mevzuatında tanımlanan malvarlığı haklarını,
- ç) İdare: Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünü, kısaca ASKİ'yi
- d) İhale karar onayı: İhale komisyon kararlarının ihale yetkilisi tarafından onaylanmasını veya iptalini,
- e) İhale onayı: İhale yetkilisince ihale yapılmasına ilişkin olarak verilecek onay veya kararı,
- f) İhale yetkilisi: Yönetim Kurulunu ve yetkilendirilmesi durumunda Genel Müdürü,
- g) İhale: Bu Yönetmelikte yazılı usul ve şartlarla, işin istekliler arasından birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve yetkili mercilerin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki işlemleri,
- ğ) İSKİ Kanunu: 20.11.1981 tarih ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunu,
- h) İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortak girişimleri,
- ı) Kaynaklar: İdarenin tasarrufundaki yer altı ve yerüstü su kaynaklarını,
- i) Kira: Taşınır – taşınmaz malların, kaynak ve hakların kiraya verilmesini,
- j) Kiracı veya müşteri: İhalenin üzerinde bırakıldığı istekli veya isteklileri,
- k) Mal: Her türlü ihtiyaç maddeleri, taşınır ve taşınmaz malları ve hakları,
- l) Ortak girişim: İhaleye katılmak üzere birden fazla gerçek veya tüzel kişinin aralarında yaptıkları anlaşma ile oluşturulan iş ortaklığı veya konsorsiyumları,

- m) Satış işlemi: Taşınır – taşınmaz her türlü malın mülkiyet ve zilyetliğinin veya sahip olunan hakların ihale sonucu oluşan bedel veya karşılık üzerinden alıcıya devredilmesini,
- n) Sözleşme: İdare ile kiracı veya müşteri arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
- o) Şartname: Yapılacak ihaleye ilişkin genel idari, teknik esas ve usulleri gösteren belge veya belgeleri,
- ö) Tahmin edilen bedel: İhale konusu için tahmin edilen bedelini,
- p) Trampa ve sınırlı ayni hak tesisi: 11/1/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve diğer mevzuatın trampa ve sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilen işlemleri,
- r) Uygun bedel: Tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yüksekini; bedel tahmini yapılmayan ihalelerde, teklif edilen bedellerin en yüksekini,
- s) Yönetim Kurulu: ASKİ Yönetim Kurulunu,
- ş) Yönetmelik: İdarenin mülkiyetinde, hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların değerlendirilmesine ilişkin usul ve esasları tespit eden, Taşınır Taşınmaz Kaynak ve Hakların Değerlendirilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliği,
- İfade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

İhalelere İlişkin Genel Hususlar

İhale uygulamalarında temel ilke ve esaslar

Madde 4- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanması kapsamında yapılacak ihalelerde saydamlığın, rekabetin, eşit muamelenin ve güvenilirliğin sağlanması esastır.

(2) Trampa ihalelerinde İdare tarafından devredilecek taşınır veya taşınmaz malların değeri devralınacak malların değerinden % 20'den daha fazla değerli olamaz. Yüzde 20'ye kadar fark olması halinde aradaki fark nakden tahsil edilir. Devralınacak malların değeri devredilecek malların değerinden yüzde 20 daha fazla olamaz. Yüzde 20 ye kadar fark olması halinde aradaki fark nakden idarece ödenir. 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince veya Kamu İdareleri arasında yapılacak trampa işlemleri bu Yönetmeliğe tabi olmayıp özel kanunları uygulanır.

Yetkiler

Madde 5- (1) İdarenin taşınır ve taşınmazları ile kaynak ve haklarının satışı, kiraya verilmesi, trampası, sınırlı ayni hak tesisi kapsamındaki ihaleler, ilgili birimin teklifi ve ihale yetkilisinin kararı üzerine bu Yönetmelikte belirlenmiş usullerden biriyle ihale komisyonunca yapılır. İhale kararları, ihale yetkilisi tarafından onaylanır.

İhaleye katılabilme şartları

Madde 6- (1) Bu Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılabilmek için kanuni ikametgâh sahibi olmak, gerekli nitelikleri haiz bulunmak, istenen belge ve teminatları vermek zorunludur.

İhaleye katılamayacak olanlar

Madde 7- (1) Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar.

- a) Bu Yönetmelik ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlar ve örgütlü suçlardan hüküm giyenler,
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler,
- c) İdarenin ihale yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarında görevli kişiler,

ç) İdarenin ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

d) Yönetmeliğin 7 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri,

e) (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilenlerin kurdukları ortaklıklar ile şirketler (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10'undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç),

f) İhaleyi yapan idare bünyesinde bulunan veya idare ile ilgili her ne amaçla kurulmuş olursa olsun vakıf, dernek, birlik, sandık gibi kuruluşlar ile bu kuruluşların ortak oldukları şirketler,

g) Taşınmaz satış ihaleleri için, Türkiye'de ilgili mevzuat uyarınca taşınmaz edinmesi mümkün bulunmayan yabancı istekliler.

(2) Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak, geçici teminatları İdareye gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

Şartnameler

Madde 8- (1) İhale konusu işin özelliklerini belirten şartname ve varsa ekleri İdarece hazırlanır. Bu Yönetmelik esasları çerçevesinde hazırlanacak şartnamelerde genel olarak aşağıda belirtilen hususlara yer verilir.

- a) İhalenin; konusu, niteliği, nevi ve miktarı,
- b) Taşınmaz malların satışı, kiraya verilmesi, trampası ve bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisinde; tapu kayıtlarına göre yeri, sınırı, yüzölçümü, varsa pafta, ada ve parsel numarası ve durumu,
- c) Varsa tahmin edilen bedeli, geçici teminat ve kesin teminata ilişkin şartlar,
- ç) Teslim etme ve teslim alma şekil ve şartları,
- d) Müşterinin veya kiracının satış veya kiralama işlemlerini ne kadar sürede tamamlaması gerektiği ve gecikme halinde uygulanacak cezalar,
- e) İsteklilerde aranılan şartlar ve istenilen belgelerin neler olduğu,
- f) Kapalı teklif usulü ihalelerde teklif mektupları ile teklif zarflarının ne şekilde hazırlanacağı,
- g) Tekliflerin hangi gün ve saate kadar nereye teslim edileceği,
- ğ) Posta yoluyla gönderilen teklif zarflarının, süresinden sonra belirtilen adrese ulaşması halinde geçerli sayılmayacağı,
- h) İhaleyi yapıp yapmamakta, herhangi bir aşamasında iptal etmekte ve uygun bedeli tespitte İdarenin serbest olduğu,
- ı) İhale kararının, karar tarihinden itibaren en geç 15 (onbeş) iş günü içinde ihale yetkilisince onaylanacağı veya iptal edileceği ve ihale kararının, onay tarihinden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde ihale üzerinde kalan istekliye bildirileceği,
- i) Vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderlerinin kimin tarafından ödeneceği,
- j) Süre uzatımı verilebilecek haller,
- k) Kiraya verme ve sınırlı ayni hak tesisine ilişkin ihalelerde sözleşme imzalanacağı, satış ve trampa ile ilgili ihalelerin satış bedelinin sözleşme yapma süresi içerisinde (15 gün) ödenmesi halinde sözleşme yapılmayacağı,
- l) İhale bedeline ilişkin ödemelerin yeri ve şartları,
- m) Kiraya verme ve sınırlı ayni hak tesisi ihalelerinde işin süresi,
- n) İhale dokümanı bir bedel karşılığında verilecekse, doküman satış bedeli,
- o) İhtilafların çözüm şekli,
- ö) İdarenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı,

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İhale Hazırlık İşlemleri

Tahmin edilen bedelin tespiti

Madde 9- (1) Tahmin edilen bedel, İdarenin ilgili birimlerince taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle, rayiç bedel esas alınarak tespit edilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde, İdare tarafından tahmin edilen bedelin hesabında; genel piyasa, belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan, taşınmazlar için SPK denetimindeki gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırılacak değerlendirme raporlarından elde edilen bilgiler kullanılabilir.

(2) Tahmin edilen bedel, bir hesap tutanağında gösterilir ve diğer belgelerle birlikte ihale işlem dosyasında muhafaza edilir.

(3) Taşınmazların satış ve trampasında tahmini satış bedeli, emlak vergi değerinden, kiralamalarda ise bir yıllık tahmin edilen kira bedeli emlak vergi değerinin % 5 inden aşağı olamaz.

İhale işlem dosyası ve ihale dokümanı

Madde 10 – (1) İhale suretiyle yapılacak işler için bir işlem dosyası düzenlenir. Bu dosyada onay belgesi, varsa tahmin edilen bedele ilişkin hesap tutanağı, şartname ve ekleri, ilana ilişkin belge ve gazete nüshaları, sözleşme tasarısı ile saklanması yarar görülen diğer belgeler bulunur.

(2) İhale dokümanı, İdarenin ilgili birimlerince, yapılacak ihaleye ilişkin genel ve özel şartnameler ile varsa diğer lüzumlu belgelerden oluşan dosyadır. İhtiyaca göre çoğaltılır. Tasdikli örnekleri bedelsiz veya lüzumu halinde takdir edilecek bir bedel karşılığında isteyenlere verilir. Ayrıca isteyenlerin İdarede ücretsiz olarak görmeleri sağlanır.

İsteklilerde aranacak nitelikler ve istenecek belgeler

Madde 11- (1) İdarece; ihalelerin en elverişli şartlarla sonuçlandırılmasını sağlamak amacıyla, isteklilerde işin mahiyetine göre belirli nitelikler aranabilir. Bunların tespiti için gereken belgelerin neler olduğu şartnamelerde gösterilir. İstekliler, şartnamelerde yazılı belgeleri eksiksiz vermek ve tebligat için adres göstermek zorundadır.

İhale onay belgesi

Madde 12- (1) İhale edilecek her iş için bir onay belgesi hazırlanır ve ihale yetkilisi tarafından onaylanır. Onay belgesinde aşağıdaki hususlara yer verilir.

- a) İhale konusu işin; nev'i, niteliği, miktarı, tahmin edilen bedeli, ihalede uygulanacak usul, yapılacaksa ilanın şekli ve adedi, alınacaksa geçici teminat miktarı,
- b) İhale komisyonunun kimlerden teşekkül edeceği,
- c) İhale dokümanının bir bedel karşılığında verilir verilmeyeceği, bedel karşılığı verilecekse bedelin ne olacağı.

İhale komisyonları

Madde 13- (1) İhale komisyonlarının kuruluşu, görevleri ve çalışma esasları aşağıda belirtilmiştir.

a) İhale komisyonu; İdare bünyesinde görev yapmakta olan personel arasından yetkili makamın teklifi üzerine ihale yetkilisince görevlendirilen, biri başkan olmak üzere 5(beş) asil, 5 (beş) yedek üyeden oluşur.

b) İhale komisyonlarının yetki görev ve çalışma usulleri:

1) İhale komisyonu başkanı, komisyonun önceden belirlenen yer ve saatte eksiksiz toplanmasını, tekliflerin zamanında bir tutanakla teslim alınmasını sağlar.

2) İhale komisyonu üyeleri, resmi izinli ve raporlu olmadıkça komisyon çalışmalarına katılmak zorundadır. İzinli veya raporlu olunması halinde, çalışmalara yerine yedek üye katılır.

3) İhale komisyonları eksiksiz olarak toplanır. İhale komisyonu kararları üyelerin salt çoğunluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalamaz. Muhalif kalan üye, karşı oy gerekçesini kararın altına yazarak imzalamak zorundadır.

4) İhale komisyonları gerek gördüğünde; ihale kararlarına katılmamak şartıyla, ihale konusu ile ilgili olarak diğer birimlerdeki personelden yararlanma yetkisine sahiptir.

5) Değerlendirmeye yardımcı olmak üzere komisyonlar tarafından istenecek bilgi ve belgeler bütün birimlerce ivedilikle ihale komisyonuna ulaştırılır.

6) Komisyon başkanı ve üyeleri oy ve kararlarından sorumludur.

İhalenin ilanı

Madde 14- (1) Kapalı Teklif ve Açık Teklif Usulü ile yapılacak ihaleler aşağıdaki esas ve usullere göre yapılacak ilan yoluyla isteklilere duyurulur. İlan metni, ihale işlemlerini yürüten birim yetkililerinin teklifi üzerine, ilgili daire başkanının onayı ile tespit edilir.

a) Tahmin edilen bedeli (kiraya verme ihalelerinde yıllık kira bedeli) her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunları ile belirlenen 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17nci maddesinin (Değişik ibare; 14.05.2024 tarihli ve 5 no'lu Genel Kurul Kararı) ikinci fıkrasındaki parasal limite kadar olan ihalelerde; idarenin adresinde yayımlanan yerel gazetelerde, en az bir gün aralıkla, ihale tarihinden en az 10 (on) gün önce olmak üzere toplam iki defa ve idare ilan panosunda yayınlanır.

b) Tahmin edilen bedeli (kiraya verme ihalelerinde yıllık kira bedeli) (a) bendinde belirtilen parasal limite eşit veya bu limiti aşan ihalelerin ilanları, (a) bendinde belirtilen ilanlara ilave olarak ihale tarihinden en az 10 (on) gün önce bir kez de Basın İlan Kurumu aracılığı ile ulusal bir gazetede ve idarenin internet sitesinde ayrıca yayımlanabilir.

c) İlanlar, işin önem ve özelliğine göre yurt içinde ve yurt dışında çıkan başka gazeteler veya diğer yayın araçları ile de ayrıca yayınlattırılabilir.

ç) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak ve ilanı gereken ihalelere ilişkin tüm ilanlar İdarenin resmi internet sitesinde de ihale tarihine kadar yayınlanabilir.

(2) Pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için ilan yapılması zorunlu değildir.

İlanlarda bulunması zorunlu hususlar

Madde 15 – (1) İhale ilanlarında aşağıdaki hususların belirtilmesi zorunludur.

a) İhale konusu işin tanımı, niteliği, nev'i, miktarı, adresi ve hali hazır durumu,

b) Şartname ve eklerinin nereden ve hangi şartlarla alınacağı ve bir bedel karşılığı verilecekse ihale doküman satış bedeli,

c) İhalenin nerede, hangi tarih, saat ve hangi usulle yapılacağı,

ç) Tahmin edilen bedeli, geçici teminat miktarı,

d) İsteklilerde aranılan belgelerin neler olduğu,

e) Kapalı teklif usulü ile yapılacak ihalelerde, ihale tekliflerinin hangi tarih ve saate kadar, nereye verileceği,

f) Postada vaki gecikmelerin dikkate alınmayacağı,

g) Kiraya verme ve sınırlı ayni hak tesisine ilişkin ihalelerde işin süresi,

ğ) İdarenin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmadığı ve ihale komisyonunun ihaleyi yapıp yapmamakta, herhangi bir aşamada gerekçesini belirterek ihaleyi iptal etmekte serbest olduğu,

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

Madde 16 – (1) İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılması zorunlu olursa, yapılmış olan ilanların geçersiz olduğu belirtilmek suretiyle yeniden aynı şekilde ilan yapılır.

İlanın uygun olmaması

Madde 17 - (1) Bu Yönetmeliğin 14 ve 15 inci maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılamaz.

(2) İlanların geçersizliği ihale yapıldıktan sonra anlaşılırsa, ihale veya sözleşme feshedilir.

(3) İhalenin veya sözleşmenin bozulması halinde, müşterinin fesih tarihine kadar yapmış olduğu ve belgelendirdiği teklife ilişkin gerçek masrafları ödenir.

İhalenin tatil gününe rastlaması

Madde 18- (1) İhale için tespit edilen tarihin tatil gününe rastlaması halinde; ihale, tekrar ilana gerek kalmaksızın tatili takip eden ilk iş gününde aynı yer ve saatte yapılır. İlandan sonra çalışma saati değişse bile ihale ilan edilen saatte yapılır.

Geçici teminat

Madde 19 - (1) Bu Yönetmelik çerçevesinde yapılacak ihalelerde ihaleye katılacak isteklilerden tahmin edilen bedelin % 3'ünden az olmamak üzere %30'una kadar geçici teminat alınabilir.

Teminat olarak kabul edilecek değerler

Madde 20 - (1) Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a)Tedavüldeki Türk Parası.

b)Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bankalar ve katılım bankaları tarafından düzenlenen süreli veya süresiz teminat mektupları.

c)Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(2) İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

(3)Yönetmeliğin 20 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dâhil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(4)Teklife esas para birimi TL ise kontrgarantilere dayanılarak verilecek teminat mektupları TL üzerinden düzenlenecektir.

(5) Teminat mektubunun TL dışında bir para birimi cinsinden düzenlenmesi halinde teminat mektubunun sonunda "İş bu teminat mektubunun tazmini halinde; mektup tutarı tazmin tarihinde geçerli Merkez Bankası döviz satış kuru üzerinden ödenecektir" paragrafına yer verilecektir.

(6) Teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından idare veznesine makbuz karşılığında yatırılması mecburi olup ihale komisyonlarınca teslim alınamaz.

(7) Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(8) Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar İdarenin alacakları dışında üçüncü şahıslarca haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İKİNCİ KISIM

İhale Usulleri ve İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM

İhale Usulleri

İhalelerde uygulanacak usuller

Madde 21 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki her türlü taşınır, taşınmaz, kaynak ve hakların; satışı, kiraya verilmesi, trampası, sınırlı aynı hak tesisi ile ilgili işlerin ihalelerinde aşağıdaki usuller uygulanır.

- a) Kapalı teklif usulü,
- b) Açık teklif usulü,
- c) Pazarlık usulü,

(2) İhalelerde, bu usullerden hangisinin uygulanacağı, ihaleye konu işin özelliğine göre ihale yetkilisince belirlenir.

Kapalı teklif usulü ihale ve uygulama esasları

Madde 22-(1) Tahmin edilen bedeli, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 nci maddesi için belirlenen parasal limite denk veya bu limitin üzerinde olan ihaleler, kapalı teklif usulü ile aşağıda gösterilen şekilde yapılır. İdare, tahmin edilen bedeli bu limitin altında olan ihalelerde de kapalı teklif usulünü uygulayabilir.

- a) Tekliflerin hazırlanması:

1) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak verilir. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, ihalenin konusu, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile birbirine uygun ve açık olarak yazılması zorunludur. İdare tarafından ihale dokümanı içerisinde teklif mektubu verilmesi halinde bu teklif mektubunun kullanması zorunludur. Üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklif mektupları hiç yapılmamış sayılır.

2) Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra, zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, unvanı, ihalenin konusu ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapılandırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya kaşelenir/mühürlenir.

3) Bu zarf geçici teminata ait alındı makbuzu veya banka veya katılım bankası teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı, unvanı ile tebligata esas açık adresi ve idarenin adı ve adresi ile teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

- b) Tekliflerin verilmesi:

1) Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında ihale şartnamesinde belirtilen İdare bünyesindeki adreste bulunan birim yetkililerine elden teslim edilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. Teklifler iadeli taahhütlü olarak posta yolu ile de gönderilebilir. Elden verilecek veya posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen tarih ve saate kadar belirtilen adrese ulaşması şarttır.

2) İlanda belirtilen saatten sonra elden verilen teklifler alınmaz. Postadaki gecikme sebebiyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınıp zamanı da bir tutanakla tespit edilir. Bu teklif zarfları açılmaksızın ihale işlem dosyasında saklanır ve isteklinin veya yetkilisinin müracaatı halinde ön ve arka yüzünün fotokopisi çekildikten sonra açılmaksızın istekliye ya da yetkilisine imza karşılığı elden teslim edilir.

3) İdareye verilen teklifler ihalenin ihale saatinden önce iptali hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınmaz.

4) İdare yetkilileri tarafından teslim alınan teklif zarfları, ihale komisyonuna imza karşılığında tutanakla teslim edilir.

- c) Dış zarfların açılması:

1) Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra, dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin, geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığına bakılır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

2) Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgeleri ile birlikte

isteklilerin kendilerine veya vekillerine uygun sayılmama gerekçesini açıklayan bir tutanak düzenlenerek imza karşılığı iade edilir. Bu istekliler ihaleye katılamazlar.

ç) İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması:

1) Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve verilen tekliflerin bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) inci alt bendine uymayan teklifler kabul edilmez.

2) İhaleye katılan ve uygun teklif sunan istekli sayısının üçten fazla olması halinde; en yüksek üç teklif sahibi isteklilerin dışında kalan teklif sahipleri bu turda elenmiş olur. İhale; geçerli en yüksek teklif üzerinden arttırma başlatılarak, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle sonuçlandırılır. Bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek suretiyle arttırma yapılır. Üçten az istekli olması halinde oturumda hazır bulunan tüm istekliler arttırma dahil edilir. Teklif sahibi veya vekili komisyonda hazır bulunmadığı takdirde iadeli taahhütlü posta, kargo/kurye yolu ile gönderilen teklifi son teklif olarak kabul edilir.

3) Yapılan arttırma sonucunda ihale en yüksek teklifi veren istekli üzerinde bırakılır. Yönetmeliğin 34 üncü maddesine göre, satış ve trampa ihalelerinde bedel yatırılıncaya, diğer ihalelerde sözleşme imzalanıncaya kadar bu isteklinin teminatları iade edilmez.

4) Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca isteklilerin son tekliflerinin de yazılacağı bir tutanakla tespit edilir.

Açık teklif usulü ihale ve uygulama esasları

Madde 23- (1) Tahmin edilen bedeli, her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45 nci maddesi için belirlenen parasal limite kadar olan ihaleler, açık teklif usulü ile aşağıda gösterilen şekilde yapılabilir.

(2) Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak; istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla, Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrası (a) bendinin (1) alt bendi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla yada kargo/kurye yolu ile de gönderebilirler.

(3) Açık teklif usulü ihalenin uygulanması

a) İlanda belirtilen ihale saati gelince ihale komisyonu başkanı, ihaleye katılmak isteyen isteklilerin belge ve geçici teminatlarını elden teslim etmelerini ister. İsteklilerin komisyon huzurunda teslim alınan belgeleri ile geçici teminatı incelenerek, kimlerin ihaleye katılabileceği bildirilir. İstenilen belge ve teminatlarının eksik olması sebebiyle açık arttırmaya katılamayacakların belge ve teminatları geri verilir. Bu işlemler, istekliler önünde bir tutanakla tespit edilir. İhaleye giremeyecekler ihale salonundan çıkartılır.

b) Diğer istekliler önce şartnameyi imzalamaya ve daha sonrasında sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılan teklifler ihale tutanağına yazılır ve teklif sahiplerince imzalanır. İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra komisyon başkanı iadeli taahhütlü posta, kargo/kurye yolu ile verilmiş teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de tutanağına yazılmasını sağlar. Bundan sonra açık arttırma işlemine geçilir ve isteklilerin son tekliflerini vermelerine kadar bu işleme devam edilir. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları aynı tutanağına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan imtina etmesi halinde, bu durum tutanakta belirtilir.

c) Teklif sahibi veya vekili komisyonda hazır bulunmadığı takdirde iadeli taahhütlü posta, kargo/kurye yolu ile gönderilen teklifi son teklif olarak kabul edilir.

ç) İhaleden çekilenler, herhangi bir şekilde yeniden teklifte bulunamazlar.

d) Açık arttırma işleminde işin uzayacağı anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda da yazılı teklif veremezler.

e) İhale, sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin 3 üncü alt bendine göre karara bağlanır.

Pazarlık usulü ihale ve uygulama esasları

MADDE 24 – (1) Pazarlık usulüyle yapılan ihalelerde teklif alınması belli bir şekle bağlı değildir. İhaleler, komisyon tarafından işin niteliğine göre; bir veya daha fazla istekliden yazılı veya sözlü teklif almak ve bedel üzerinde anlaşmak suretiyle yapılır.

(2) Pazarlık Usulü ihale yöntemi, aşağıda yazılı hallerde uygulanabilir:

a) Tahmini bedeli yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (İ) cetveli ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/a maddesi için belirlenen sınırın beş katına kadar olan her türlü taşınır ve taşınmazların kiraya verilmesi işleri.

b) Kapalı veya açık teklif usulü ile ihaleye çıkılmasına rağmen, istekli çıkmaması veya istekliler tarafından verilen tekliflerin uygun görülmemesi hallerinde İhale yetkilisinin onayı alınmak suretiyle, pazarlık usulü ihale yöntemi uygulanabilir. İşin pazarlıkla yapılması halinde ilk ihaledeki şartlar aynen muhafaza edilir ve ilk ihalede kabul edilmeyen teklif bulunması halinde pazarlık bu bedel üzerinden arttırılarak sonuçlandırılır.

c) İdarenin hissedarı bulunduğu taşınmaz mallarda; İdare hissesinin taşınmazın diğer hissedarlarına satışı, trampası veya kiraya verilmesi.

ç) İdare tarafından ihale edilecek taşınır, taşınmaz, kaynak ve haklar üzerinde belli bir isteklinin; bir lisans, ruhsat veya hakka sahip olması.

d) Çabuk bozulan, saklanması tehlikeli olan, saklama giderleri değerine veya beklemeden doğacak yararına oranla yüksek bulunan taşınırların satımı,

e) Kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleri ile ihalesi uygun görülemeyen ASKİ nin mülkiyetindeki taşınır ve taşınmazların satışı, kiralanması, trampası ve sınırlı ayni hak tesisi, irtifa hakkı tesisi, hasılat paylaşımı, üst kullanım hakkı tesisi,

(3) Pazarlığın ne suretle yapıldığı ve ne gibi tekliflerde bulunduğu ve üzerine ihale yapılan isteklinin neden dolayı tercih edildiği pazarlık kararında belirtilir.

(4) Pazarlık usulü ihalelerde ilan yapılması, geçici teminat alınması zorunlu değildir.

(5) Pazarlık usulünde, ihaleye ilişkin şartname hazırlanarak bir davet mektubu ile birlikte bir veya birkaç istekliye iadeli taahhütlü mektupla, elden imza karşılığı, elektronik posta, sms veya faks ile teyit alınmak suretiyle gönderilir. Bu isteklilerin istenilen belgelerle birlikte davet mektubunda belirtilen yer ve saatte hazır bulunmaları bildirilir.

(6) Pazarlık gün ve saatinde; yapılan belge kontrolü sonunda, belgeleri tamam olan istekli veya istekliler ile pazarlık yapılmak ve en yüksek bedel üzerinde anlaşmak suretiyle ihale sonuçlandırılır. İhale komisyonu 23 üncü maddede belirtilen şekilde ihaleyi sonuçlandırır.

İhale usullerine tabi olmayan işler

Madde 25 - (1) Aşağıda sayılan işler Genel Kurul veya Yönetim Kurulunca verilen yetki sınırlarına uyulmak kaydıyla; Yönetmelik hükümlerine ve ihale usullerine tabi olmaksızın, ilgili birimlerinin kıymet takdiri ve hazırlayacakları protokol üzerine Genel Müdürlük makamının teklifi ve Yönetim Kurulunun kararı ile yapılabilir. Ayrıca bu nitelikteki işlerin tabi olduğu diğer mevzuat hükümleri saklı olup ilgili mevzuatındaki hükümleri uygulamaya Yönetim Kurulunun kararı üzerine ilgili birim yetkilidir.

a) Aydın Büyükşehir Belediyesi, bağlı kuruluşları, mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarından gelen talepler üzerine bu kurum ve kuruluşlara yapılacak taşınır ve taşınmaz malların satış, trampa, sınırlı ayni hak tesisi ve kiraya verme işleri.

b) İdari şartnamelere hüküm konulmak şartıyla İdare yüklenicilerinin veya (a) bendinde sayılan kuruluşların yüklenicilerinin ihtiyacı olan geçici şantiye veya çalışma

sahalarına ilişkin taşınmaz kiralama talepleri üzerine; işin kesin kabul süresini geçmemek üzere yüklenicilerine yapılacak belirli süreli kiraya verme işleri.

İKİNCİ BÖLÜM

İhale Uygulamalarına İlişkin Hususlar

Belgelerin sunulmuş şekli

Madde 26- (1) İsteklilerce, ihale şartnamesinde belirtilen ve teklifleri ile birlikte vermeleri zorunlu olan belgelerin aslı veya aslına uygunluğu İdarece veya noterce onaylanmış örnekleri verilir. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesi'nin ilgili hükümleri çerçevesinde; Gazete idaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak isteklilere verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri ile bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

(2) Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez.

Tekliflerin açılma zamanı

MADDE 27 – (1) Tekliflerin açılma zamanı; İdarece, çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir.

(2) Tekliflerin açılma zamanı için Türkiye Radyo Televizyon Kurumunun saat ayarı esas alınır.

(3) Teklifler açılmaya başlandıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işleme devam edilir. İhale dokümanında belirtilen saatten sonra ihale komisyonuna ulaşan teklif mektupları değerlendirmeye alınmaz.

Tekliflerin değerlendirilmesi ve uygun bedelin tespiti

Madde 28- (1) İhalelerde uygun bedel; tahmin edilen bedelden aşağı olmamak üzere, teklif edilen bedellerin en yükseğidir.

İhale sonucunun karara bağlanması

Madde 29- (1) Yönetmeliğin ihale usullerinin uygulanmasına ilişkin maddelerinde belirtilen hususlar doğrultusunda kabul edilen nihai teklifler komisyonlarca incelenerek:

- a) İhalenin yapıldığı, ancak ihale yetkilisinin onayına sunulacağı,
- b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve ihalenin başka bir güne bırakıldığı,
- c) İhalenin yapılmadığı

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti şeklinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

(2) İhale kararlarının yazılması ve imzalanması, aşağıdaki şekilde yapılır:

- a) Kararlarda isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerinde hangi gerekçelerle bırakıldığı,
- b) Geçersiz tekliflerin, geçersiz sayılma nedenleri kararlarda açıkça belirtilir,
- c) İhale komisyonlarınca alınan kararlar, komisyon başkan ve üyelerinin adları, soyadları ve esas görevleri belirtilerek imzalanır.
- ç) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince onaylanarak kesinleşir.

İhalede hazır bulunmayan istekliler

Madde 30- (1) İstekliler, bizzat veya noterce onaylanmış vekâletnameyi haiz vekilleri ve kanuni temsilcileri aracılığıyla ihalelere katılabilir.

(2) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

İhalenin yapılamaması hali

Madde 31- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılan ihalelerde istekli çıkmaması veya teklif edilen bedellerin komisyonca uygun bulunmaması veya ihale yetkilisince ihalenin onaylanmaması hallerinde, yeniden aynı usulle ihale açılabilir veya Yönetim Kurulunca İdare yararı görülmesi halinde pazarlık usulü ile ihale açılarak 24 üncü maddeye göre sonuçlandırılabilir.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

Madde 32- (1) İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç 10 (on) işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir.

(2) İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

(3) İhale kararının iptal edilmesi halinde bu durum ihale üzerinde bırakılan istekliye elden veya iadeli taahhütlü posta ile bildirilir.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

Madde 33- (1) İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde, üzerine ihale bırakılan istekli veya vekiline, imzaları alınmak suretiyle elden tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla adresine postalanır.

Geçici teminatın geri verilmesi

Madde 34- (1) İhale üzerinde kalan istekliye ait geçici teminat mektupları ihaleden sonra muhasebe müdürlüğüne teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise iade edilir.

(2) İhale üzerinde kalan isteklinin geçici teminatı ise; kesin teminatı yatırması ve sözleşmeyi imzalamasından sonra, sözleşme imzalanması gerekli olmayan işler ile satış ve trampa işlerinde satış bedelini yatırması ve tapuda gerekli ferağ işlemlerinin yapılması sonrasında iade edilir.

(3) İhale üzerinde kalan isteklinin 35 inci maddedeki süre içerisinde, satışlarda satış bedelini yatırmaması veya diğer ihalelerde kesin teminatı verip sözleşmeyi imzalamaması halinde, geçici teminatı İdareye gelir kaydedilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM

İhale Sözleşmesine İlişkin Hususlar

BİRİNCİ BÖLÜM

Sözleşmenin Yapılması

Müşterinin sözleşmeye davet edilmesi ve sözleşmenin imzalanması

Madde 35- (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde kiracı veya müşteri onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 (on beş) gün içinde kesin teminatı vermek suretiyle İdareyle sözleşme imzalamak zorundadır. Ancak bu sözleşmelerin noterden tasdiki zorunlu değildir.

(2) Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde satış bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması ve diğer giderleri ödemesi gerekir. Satış ihalelerinde 15 (on beş) gün içinde bedelin yatırılması kaydıyla sözleşme yapılması zorunlu değildir. İhale şartnamesinde taksitli satış seçeneğinin bulunması halinde ise sözleşme imzalanır. Ancak bu sözleşmenin noterden tescil ettirilmesi zorunlu olmayıp sözleşmeyi imza edenlerden noterden tasdikli imza sirküleri/imza beyannamesi istenir.

(3) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilir.

(4) (Değişik; 14.05.2024 tarihli ve 5 no'lu Genel Kurul Kararı) Sözleşme, İdare adına Genel Müdür veya yetkilendireceği Genel Müdür Yardımcısı veya Daire Başkanı tarafından imzalanır.

Kesin teminat

Madde 36- (1) Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde; taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce isteklilerden ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle % 6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. Müşterinin veya kiracının bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminatı gelir kaydedilir.

(2) Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(3) Kesin teminatın tamamı, sözleşmenin imzasından önce verilir.

(4) Kiraya verme ihalelerinde kesin teminat, bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanır. Kalan yıllar için artış tutarları üzerinden ek kesin teminat alınır.

(5) Kesin teminat mektubunun süresi, işin özelliği ve süresi göz önünde bulundurularak İdare tarafından belirlenir. Kesin teminat mektubu süresiz de verilebilir.

Sözleşmenin yapılmasında idarenin görev ve sorumluluğu

Madde 37- (1) İdare süresi içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmak ve taşınmaz malların satımında, ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartname ve eklerine uygun şekilde satılan malları müşteriye teslim etmekle yükümlüdür.

(2) Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde; müşteri, ihale şartnamesinde belirtilen sürenin bitiminden itibaren en çok 5 (beş) gün içinde, 10 (on) gün müddetli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminatı geri verilir. Müşteri, teminatın iadesi talebi dışında; belgelendirdiği teklife ilişkin gerçek masrafları dışında her hangi bir bedel talep edemez.

Kiralarda sözleşme süresi ve yıllık bedel artışları

MADDE 38 – (1) Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz mallar ile kaynak ve hakların kira süresi 10 (on) yıldan fazla olamaz. Ancak bunlar üzerinde 30 (otuz) yıla kadar sınırlı aynı hak tesis edilebilir.

(2) Tahmini kira bedeli her yıl bütçe kararnamesi ile belirlenecek miktara kadar olan kiralamalara Genel Kurul tarafından verilecek izin üzerine Yönetim Kurulu ve bu miktar ile sınırlı olmak üzere Yönetim Kurulunun yetki vermesi halinde Genel Müdür, bu miktarın üzerinde olan kiralamalara izin vermeye ise Genel Kurul yetkilidir.

(3) Taşınır ve taşınmaz mallar ile kaynak ve haklar üzerinde 30 (otuz) yıla kadar sınırlı aynı hak tesisine izin vermeye Genel Kurul yetkilidir.

(4) (Değişik; 14.05.2024 tarihli ve 5 no'lu Genel Kurul Kararı) Bir yıldan uzun süreli kira, irtifak hakkı ve diğer sınırlı aynı hak sözleşmelerinde ikinci ve izleyen yıllar bedelleri Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir.

(5) Taşınmaz kira süresi idarece yapılacak yer teslimi ile başlar.

Sözleşmenin devri

Madde 39- (1) Sözleşme, sözleşme süresiyle sınırlı olmak kaydıyla, Yönetim Kurulunun kararı ile başkasına devredilebilir. Ancak, devralacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde sözleşme bozulur ve müşteri hakkında bu Yönetmelik'in 41 inci maddesi hükümleri uygulanır.

Kesin teminatın geri verilmesi

Madde 40- (1) Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği tespit edildikten sonra kesin teminat kiracı veya müşteriye iade edilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Sözleşmenin Sona Ermesi

Müşterinin sözleşmenin bozulmasına neden olması

Madde 41- (1) Sözleşme yapıldıktan sonra Yönetmeliğin 42, 43 ve 44 üncü maddelerinde yazılı hükümler dışında, müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması üzerine, İdarenin en az 10 (on) gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir ve kesin teminatı gelir kaydedilir.

(2) Gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

(3) Kira sözleşmeleri, sürenin bitmesiyle sona erer. Kira sözleşmesinin kiracı tarafından feshedilmesi halinde, kiracıdan cari yıl kira bedeli tutarında ayrıca tazminat alınır.

(4) Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için cari yıl kira bedelinin %1 i oranında ceza bedeli hesaplanarak ayrıca kiracıdan alınır.

Müşterinin veya kiracının ölümü

Madde 42- (1) Müşterinin veya kiracının ölümü halinde İdare, bu Yönetmeliğin 7 nci maddesindeki hükümler çerçevesinde varislerden istekli olanlara, ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

Müşterinin veya kiracının iflası

Madde 43- (1) Müşterinin veya kiracının iflas etmesi halinde sözleşme bozulur ve İdareye borcu olmaması halinde kesin teminatı iade edilir. İdareye borcu olması halinde borcu mahsup edilir ve kalan miktar var ise iflas masasına yoksa kendisine iade edilir.

Müşterinin veya kiracının ağır hastalığı, tutukluluk veya mahkûmiyet hali

Madde 44-(1) Müşteri veya kiracı, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede sağlık kurulu raporu ile belirlenecek ağır hastalığa yakalanması ile tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapamayacak duruma düşmesi halinde, bu hallerin oluşundan itibaren 30 (otuz) gün içinde İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

(2) Müşteri kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre kayyum tayin edilmesi istenebilir.

(3) Yukarıdaki hükümlerin uygulanmaması halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa Yönetmeliğin 41 inci maddesine göre işlem yapılır.

Müşterinin birden fazla olması

Madde 45- (1) Birden fazla gerçek veya tüzelkişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, müşteri veya kiracılardan birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel teşkil etmez.

DÖRDÜNCÜ KISIM

Çeşitli ve Son Hükümler

BİRİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Yasak fiiller ve davranışlar ile yapılacak işlemler

Madde 46- (1) Müşteri veya kiracının,

a) Üzerinde ihale kalmasına rağmen sözleşmeyi imzalamaması veya sözleşmeyi imzaladığı halde, taahhüdünden vazgeçmesi ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde müşteri veya kiracının; İdarenin bu Yönetmelik hükümlerine göre yapacağı ihalelere 2 (iki) yıla kadar katılması, İdare Yönetim Kurulu kararı ile yasaklanabilir.

b) Sınırlı aynı hak tesisi ve kiraya verme ihalelerinde; kiracının, taşınmazı kiralama amacı dışında kullanması, toplum ahlakına aykırı ve toplum sağlığına zararlı ürünleri bulundurması veya satması hallerinde, yazılı ihtarla rağmen bu durumun devamı halinde, İdare akde aykırılık kabul ederek sözleşmeyi fesheder ve tahliye sürecini başlatır.

Bu hususlara kira sözleşmelerinde yer verilir.

Görevlilerin yasak fiilleri ve sorumlulukları

Madde 47- (1) İhale İşlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) Açık teklif veya pazarlık usulü ile yapılan ihalelerde isteklileri tereddüte düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

yasaktır.

(2) İhale komisyonu başkanı ve üyeleri ile diğer ilgililerin, görevlerini kanuni gereklere göre tarafsızlıkla yapmadıkları veya taraflardan birinin zararına yol açacak ihmâl veya kusurlu hareketlerde bulunduklarının tespiti halinde, haklarında disiplin cezası uygulanacağı gibi, fiil ve davranışların özelliğine göre ceza kovuşturması da yapılır.

Ayrıca tarafların bu yüzden uğradıkları zarar ve ziyan da kendilerine ödettilir.

İdarenin serbestliği

Madde 48- (1) İdare, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi olmayıp; bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde belirtilen işlerin ihalelerini yapıp yapmamakta serbesttir. Bu husus ilan ve şartnamelerde belirtilir.

Parasal limitlerin güncellenmesi

Madde 49- (1) Bu Yönetmelik'te ihale ilanları ve ihale usulleri için belirtilen parasal limitlerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu için her yıl Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen parasal limitler kıyasen uygulanır. Yönetmeliğin 38 inci maddesinde yer alan parasal limit ise Genel Kurulca her yıl İdare bütçe kararnamesi ile belirlenir.

İhalenin, ihale tarihinden önce iptal edilmesi

Madde 50- (1) İdarece ilan edilen ve duyurulan bu Yönetmelik kapsamındaki her türlü ihale işlemleri ihale tarih ve saatinden önce gerekçesi açıkça gösterilmek suretiyle üst yönetici tarafından iptal edilebilir.

(2) Bu durumun varlığı halinde iptal tarihine kadar ihale dokümanı alanlara durum hemen bildirilir. İdareye ulaştırılmış teklif zarfları var ise tamamı reddedilmiş sayılarak ilgililerine imza karşılığı iade edilir.

(3) Bu madde kapsamında ihalenin iptali halinde, ihaleye iştirak etmek üzere ihale dokümanı alan istekli/müşteriler idareden herhangi bir ad altında hak ve ücret talep edemezler.

İKİNCİ BÖLÜM

Son Hükümler

Geçiş Hükümleri

Geçici Madde 1 – (1) Bu Yönetmelik'in yürürlüğe girdiği tarihten önce ilanı yapılmak suretiyle başlamış olan ihale işlemleri ile imzalanmış sözleşme hükümleri ilgili olduğu kanun, yönetmelik ve usullere göre sonuçlandırılır.

Yürürlük

Madde 52- (1) Sayıştay'ın görüşü alınan bu Yönetmelik, yayımlanarak ilan edildiği tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 53- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini ASKİ Genel Müdürü yürütür.